

Crédit-bail immobilier : la résiliation de plein droit est acquise et la restitution du bien ordonnée en référé en cas de non-paiement des échéances (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 59189	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5877
Date de décision 20241127	N° de dossier 2024/8225/4742	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Crédit-bail, Banque et établissements de crédit	Mots clés Restitution du bien, Résiliation de plein droit, Ordonnance de référé, Non-paiement des échéances, Mise en demeure préalable, Crédit-bail immobilier, Contestation non sérieuse, Confirmation du jugement, Compétence du juge des référés		
Base légale	Source Non publiée		

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé constatant la résiliation d'un contrat de crédit-bail immobilier et ordonnant la restitution du bien, la cour d'appel de commerce examine la compétence du juge des référés face à une contestation du décompte de la dette. Le premier juge avait fait droit à la demande du crédit-bailleur en constatant la résiliation de plein droit du contrat pour défaut de paiement des échéances.

L'appelant soulevait l'incompétence du juge des référés au motif que la contestation du solde dû constituait une contestation sérieuse, ainsi que le défaut de motivation pour avoir écarté des preuves de paiement émanant d'un tiers. La cour écarte l'exception d'incompétence en rappelant qu'au visa de l'article 435 du code de commerce, le juge des référés est spécifiquement compétent pour ordonner la restitution du bien après avoir constaté le défaut de paiement.

Elle retient ensuite que les relevés bancaires produits, émanant d'un tiers au contrat, ne sauraient constituer la preuve du paiement des échéances dès lors qu'ils ne mentionnent aucune imputation à la dette de crédit-bail. Le défaut de paiement étant ainsi établi après des mises en demeure restées sans effet, la résiliation de plein droit du contrat est acquise.

L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ك.ج. بواسطة دفاعها ذ/ عبد الفتاح لمطري بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 12/09/2024 تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/07/2024 تحت عدد 2339 في الملف رقم 1265/8104/2024 القاضي بتعين إخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية، وبأن عقد الإئتمان الإيجاري قد فسخ بقوة القانون و أمر المدعى عليها بارجاع الملك المسمى BESTA BIET ذي الرسم العقاري عدد 26342 الكائن بعين الدياب الدار البيضاء والمسجل بالمحافظة العقارية انفا مع تحميل المدعى عليها الصائر و الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون.

في الشكل:

و حيث قدم الأستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن شركة م.ب. تقدموا بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2024/4/19 عرضت فيه انها مع المدعى عليها عقد قرض وائتمان ايجاري عدد 0480330/46601 المؤرخ في 2012/9/24 بخصوص الرسم العقاري عدد C/26342 اكرت لها الملك المسمى BESTA BIET ذي العقار ذي الرسم العقاري C/26342 . وانها ادت قيمة العقار مقابل التزام المدعى عليها باداء قيمة الاقساط غير انها لم تحترم التزاماتها التعاقدية تخلذ بذمتها 1.596.103,20 درهم الى غاية 2024/2/14 كما هو ثابت من كشف حساب وانها استنفذت جميع المحاولات ملتصا الامر بمعايينة فسخ عقد الائتمان الايجاري الرابط بين الطرفين مع الامر باسترجاع العقار الطرف المدعي للعقار موضوع العقد الملك المسمى BESTA BIET ذي الرسم العقاري عدد C/26342 الكائن بعين الدياب الدار البيضاء والمسجل بالمحافظة العقارية انفا .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف ذ سموح بجلسة 2024/5/30 والتي جاء فيها ان قاضي المستعجلات غير مختص وان هناك نزاع في المسير وهناك شكاية وانها تطعن في كشف الحساب مما يتعين اجراء تحقيق في الدعوى مما يكون معه قاضي المستعجلات غير مختص وان من شأن البت في الطلب المس بجوهر النزاع الحكم بعدم م اختصاص قاضي المستعجلات

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف ذ لمطيري بجلسة 2024/5/23 ان العارضة كانت ضحية الجوابية المقبل لتلاعبات وانها مستعدة لاداء المبالغ التي هي في ذمتها ملتصا الحكم بعدم قبول الطلب وموضوعا الحكم برفض طلب وبتحميل المدعية الصائر.

وبناء على ضم الوثائق بعد اخراج الملف من التامل بجلسة 2024/6/6 .

وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف ذ المطيري بجلسة 2024/6/27 والتي جاء فيها بان المدعية لم تدل ما يفيد توصل المدعى عليها برسالة التسوية الودية كما انها لم تدل بشهادة الملكية تفيد تملك المدعية للعقار المراد استرجاعه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف ذكاف بجلسة 2024/7/3 والتي التمس فيها الحكم وفق الطلب .

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الأمر المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة عن الاختصاص :أن طعنها في كشف الحساب هو طعن جدي يمس بجوهر النزاع ولا يدخل بالتالي في اختصاص قاضي المستعجلات ، وبالتالي فإن هذا الأخير لا يكون مختصا بالبت في النزاع ويكون الاختصاص بالتالي منعقدا لقاضي الموضوع و إن الحكم الابتدائي يكون قد جانب الصواب مادام الاختصاص ينعقد لقاضي الموضوع ويتعين بالتالي القول بإلغائه وبعد التصدي الحكم من جديد بعدم اختصاص قاضي المستعجلات .

عن نقصان التعليل : أن ما جاء في تعليل محكمة الدرجة الأولى بأن تمسك بأن الأداء طريق المسمى خالد (أ.) يبقى غير مؤسس طالما لا يوجد بالعقد ما يثبت موافقة الطرف المدعي على حلول هذا الأخير محل المدعى عليها فيالأداء و أن الحكم الابتدائي قد أتى ناقص التعليل الموازي لاعدامه ، من حيث استبعادها لمستخرج الحساب البنكي للشريك خالد (أ.) و أن المعاملات في الميدان التجاري في العلاقة بين التجار تتسم بالحرية في مجال الإثبات وأن دفعها بأداء الوجيبة الإجارية بواسطة الشريك خالد (أ.) يبقى دفعا وجيها وعدم استجابة المحكمة لإجراء خبرة حسابية قد أضر بمصالحها ، لذلك تلتمس في الاختصاص الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم بعد الاختصاص و الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم برفض الطلبو تحميل المستأنف عليها كافة الصوائروصفة احتياطية الحكم بإجراء خبرة حسابية تعهد لخبير مختص ، تكون مهمته الاطلاع على الدفاترالتجارية لاستخلاص مبلغ الدين المتخذ بذمة العارضة مع اعتبار الأداءالذي تم بواسطة الشريك خالد (أ.) .

و بجلسة 13/11/2024 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها أنه خلافا لما تمسكت به المستأنفة ، فإنها أدلت بما يفيد توصلها برسالة التسوية الودية وفقا للمادة 433 من مدونة التجارة ورسالة الإشعار بالفسخ الموجهة إليها طبقا للمادة 45 من الشروط العامة للعقد، وأن منازعتها تبقى مردودة في ظل ادلائها بأصل مرجوع البريد بالاستلام ، و بالرجوع إلى ما تمسكت به المستأنفة و أدلت به يتبين بوضوح أن المستأنفة تقر بتخلفها عن أداء مجموعة من المستحقات الكرائية، وأن كشف الحساب الذي أدلت به و الذي من خلاله دعت انه يتضمن وضع مبالغ رهن إشارة احد الأطراف قام بأداء مستحقات الكرائية عنها، ورغم أنها وسيلة غير مقبولة في الإثبات لعدم تضمنها لأي إشارة أن الأمر يتعلق بأداء مستحقات كرائية لها ، إذ تود تأكيد على أن المبالغ التي تم على أساسها تم التقدم بهذا الطلب والمسطرة ضمن رسالة التسوية الودية ورسالة الإشعار بالفسخ و المضمنة في كشف الحساب مستخرج من دفاترها التجارة الممسوكة بالانتظام و له قوة اثباتية وفقا للمادة 492 من مدونة التجارة و المادة 156 من القانون المنظم لمؤسسات الائتمان يحدد بشكل مفصل قسط الكراء غير المؤداة و قيمته و تاريخ استحقاقه، بالإضافة إلى غرامات التأخير الاتفاقية المحددة ضمن المادة 63 من الشروط الخاصة للعقد و المترتبة عن عدم أداء قسط الكراء في اجله، بالإضافة إلى تربية الخدمات الجماعية التي تتحمل به المدعى عليها وفقا للمادة 23 من الشروط العامة للعقد فإن المستأنفة لم تؤديها و لم تفيد أدائها و لم تدلي بما يفيد و لو قسط كراء واحد المطالب به من طرفها سواء ضمن رسالة التسوية الودية وكشف الحساب المدلى به، بالإضافة إلى غرامات التأخير الاتفاقية و ضريبة الخدمات الجماعية و بالتالي تبقى منازعتها غير جديرة بالاعتبار و خالية من الإثبات، خاصة وأنها توصلت برسالة التسوية الودية ورسالة الإشعار بالفسخ و لم تؤدي ما بذمتها و انه استنادا إلى مقتضيات المادة 260 من ق ل ع و المادة 435 من مدونة التجارة، فإن العقد قد فسخ بقوة القانون نتيجة عدم وفاء المستأنفة بالتزاماتها التعاقدية بدا من تاريخ توصلها برسالة الإشعار بالفسخ، لذلك تلتمس التصريح برد استئناف الطاعة و تأييد الحكم المستأنف مع تحميلها الصائر .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 13/11/2024 الفى بالملف مذكرة جوابية لنائب المستأنف عليها سلمت نسخة لنائب المستأنفة فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 27/11/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بأسباب الاستئناف المشار إليها أعلاه

و حيث بخصوص السبب المستمد من عدم اختصاص القضاء الاستعجالي ، فإنه و خلافا لما تمسكت به الطاعنة فإن قاضي المستعجلات مختص للبت في الطلب المتعلق بعقد الائتمان الايجاري وذلك عملا بالمادة 435 من مدونة التجارة التي تنص أنه في حالة عدم تنفيذ المكثري لالتزاماته التعاقدية المتعلقة بأداء المستحقات الناجمة عن الائتمان الايجاري الواجبة الأداء فإن رئيس المحكمة مختص بصفته قاضيا للمستعجلات للأمر بإرجاع العقار بعد معاينة واقعة عدم الأداء ، وعليه فإن الاختصاص منعقد للقضاء الاستعجالي بمقتضى المادة المذكورة أعلاه ويتعين بالتالي رد السبب المثار بهذا الخصوص.

و حيث بخصوص السبب المستمد من نقصان التعليل لاستبعاد مستخرج الحساب البنكي للشريك خالد (أ.)، فإنه و خلافا لما تمسكت به الطاعنة فإن مستخرج الحساب المتمسك به لا يفيد أداء الأقساط المطالب بها موضوع كشف الحساب و رسالة التسوية، كما أنه لا يتضمن أي إشارة بأنه يتعلق بالمستحقات الكرائية المطالب بها ، وأن البين من خلال وثائق الملف أن الطاعنة توصلت برسالة التسوية الودية ورسالة الإشعار بالفسخ و لم تؤدي ما بذمتها و انه استنادا إلى مقتضيات المادة 435 من مدونة التجارة، فإن العقد قد فسخ بقوة القانون نتيجة عدم وفاء المستأنفة بالتزاماتها التعاقدية و تأسيسا عليه يتعين تأييد الأمر المستأنف و إبقاء الصائر على الطاعنة اعتبارا لما ال إليه طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل :قبول الاستئناف

في الموضوع :برده و تأييد الامر المستأنف و إبقاء الصائر على رافعته